



### **Hak cipta dan penggunaan kembali:**

Lisensi ini mengizinkan setiap orang untuk mengubah, memperbaiki, dan membuat ciptaan turunan bukan untuk kepentingan komersial, selama anda mencantumkan nama penulis dan melisensikan ciptaan turunan dengan syarat yang serupa dengan ciptaan asli.

### **Copyright and reuse:**

This license lets you remix, tweak, and build upon work non-commercially, as long as you credit the origin creator and license it on your new creations under the identical terms.

## **BAB II**

### **GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN**

#### **2.1 Sejarah Singkat Perusahaan**

Perusahaan properti PT Alam Sutera Realty Tbk didirikan pada tahun 1993, tepatnya pada tanggal 3 November 1993 oleh pemilik utamanya Harjanto Tirtohadiguno beserta keluarganya. Operasi dari PT Alam Sutera Realty Tbk sebagian besar berada di kota besar dan kota satelit yang berpotensi bisnis tinggi, proyek pertama dari PT Alam Sutera Realty Tbk berada di Tangerang Selatan, Pinang, Bali dan Serpong. PT Alam Sutera Realty Tbk awalnya bernama PT Adihutama Manunggal, pada 19 September 2007 perusahaan berganti nama untuk menyesuaikan pasar dan memulai melakukan IPO terdaftar sebagai emiten di Bursa Efek Indonesia (BEI)

Tercatat dalam laporan PT Alam Sutera Realty Tbk, pada tahun 1994 perusahaan memiliki *landbank* seluas 800 hektar dikawasan tangerang. Pada tahun 2009, *landbank* tersebut kemudian menjadi 37 cluster perumahan, dan 2 gedung apartemen. PT Alam Sutera Realty Tbk membangun cluster perumahan untuk kalangan kelas ekonomi menengah keatas, beberapa cluster yang dibangun PT Alam Sutera Realty Tbk hanya berisi 150-200 rumah. Pada setiap proyek cluster perumahan, PT Alam Sutera Realty Tbk memastikan bahwa pelanggan mendapatkan fasilitas pendukung perumahan seperti hiburan, minimarket dan perbelanjaan, edukasi, hingga kesehatan, dan olahraga. Pada tahun 2012, PT Alam Sutera Realty Tbk secara resmi terlibat dalam pembangunan proyek patung Garuda Wisnu Kencana, taman dan seluruh fasilitas pendukungnya. PT Alam Sutera Realty Tbk menjadi pengembang utama dengan investasi yang terbanyak dibandingkan pihak lain yang terlibat. (Alam Sutera, 2019)

#### **2.2 Sejarah Garuda Wisnu Kencana**

Proyek Taman Budaya Garuda Wisnu Kencana pertama mendapatkan izin dari Presiden Soeharto pada tahun 1993 disertai dengan sosialisasi kepada pimpinan dan anggota DPRD Bali, tokoh-tokoh masyarakat Bali, dan masyarakat yang

tinggal disekitar lokasi pembangunan Garuda Wisnu Kencana. Pada tahun 1994 dilakukannya peletakan dan peresmian kawasan obyek wisata Garuda Wisnu Kencana. Proyek pembangunan Garuda Wisnu Kencana sempat mengalami kendala dikarenakan terjadinya krisis moneter pada tahun 1998 sehingga pihak pengembang harus mengembalikan uang sebesar Rp 30 miliar kepada pemerintah dan proyek pembangunan pun ditangguhkan hanya selesai 3 bagian saja.

Pada tahun 2012, PT Alam Sutera Realty Tbk melihat potensi bisnis yang besar dalam kawasan Garuda Wisnu Kencana sehingga melakukan akuisisi dan pengambilan alih pengelolaan serta beberapa aset Taman Budaya Garuda Wisnu Kencana. PT Alam Sutera Realty Tbk melakukan peninjauan ulang untuk memastikan kekuatan patung. Setelah mendapatkan hasil dari berbagai tes dan penelitian mengenai kekuatan patung, pelaksanaan *Groundbreaking* langsung dilakukan oleh PT Alam Sutera Realty Tbk secara simbolis untuk memastikan bahwa proyek terus berjalan dan akan selesai pada target tahun 2018. Tepat pada bulan Agustus tahun 2018, patung Garuda Wisnu Kencana selesai dan diadakan acara adat berupa Upacara Melepas.

Garuda Wisnu Kencana merupakan taman wisata dan akan menjadi icon Bali. Patung Garuda Wisnu Kencana menggambarkan Dewa Wisnu yang melambangkan “pemelihara” dalam trinitas Hindu yang mencakup Wisnu, Brahma, dan Siwa. Simbol Dewa Wisnu juga diartikan sebagai keseimbangan universal dengan mengendarai Garuda sebagai pendampingnya yang terpercaya, Garuda yang dilambangkan sebagai pahlawan yang penuh dengan rasa bakti terhadap Ibu Pertiwi karena menurut legenda, Garuda mempertaruhkan nyawanya untuk menyelamatkan Ibunya, Winata dengan Tita Amerta, pusaka milik Dewa Wisnu dari perbudakan Dewa Kadru. Garuda juga diinterpretasikan juga sebagai manusia yang menjalani hidup dengan penuh tanggung jawab.

Garuda Wisnu Kencana merupakan simbol adat yang memiliki nilai filosofis dari masyarakat Bali ‘Tri Hita Karana’. Nilai filosofis tersebut berarti harmoni hidup manusia dengan tuhan (Pahyangan), harmonis manusia dengan lingkungan (Palomahan), dan harmonis sesama manusia (Pawongan). Patung Garuda Wisnu Kencana dalam prosesnya menggabungkan seni, sains, dan teknologi sehingga menjadikannya sebagai salah satu karya yang paling ikonik dan

menakjubkan dalam sejarah seni modern Indonesia. Patung Garuda Wisnu Kencana merupakan kolaborasi antara Nyoman Nuarta, Alam Sutera, dan tim yang berlandaskan komitmen, dedikasi, semangat dan patriotisme sehingga menghantarkan Taman Budaya Garuda Wisnu Kencana sebagai mahakarya peradaban modern yang dipersembahkan bagi bangsa Indonesia dan dunia. (Sejarah Garuda Wisnu Kencana, 2019)

### **2.2.1 Letak Geografis Taman Budaya Garuda Wisnu Kencana**

Kawasan Taman Budaya Garuda Wisnu Kencana dikembangkan oleh PT Alam Sutera Realty Tbk di daerah Jimbaran, Bali. Patung dari Garuda Wisnu Kencana dibuat dan didesain oleh pematung I Nyoman Nuarta yang telah terkenal di Bali. Kawasan Taman Budaya Garuda Wisnu Kencana akan menjadi ikon budaya, adat dan wisata di Bali bahkan secara nasional. Patung yang terdapat didalam kawasan, berwujud Dewa Wisnu, didalam agama Hindu, Wisnu merupakan Dewa Pemeliharaan atau *sthithi*. Patung dewa wisnu dalam Taman Budaya Garuda Wisnu Kencana terlihat mengendarai burung garuda yang besar, karakter garuda dalam patung tersebut merupakan karakter yang ada di budaya Indonesia sejak jaman kerajaan beberapa abad lalu. Garuda pada patung Garuda Wisnu Kencana bercerita mengenai rasa pengorbanan dan bakti kepada Dewa Wisnu.

Pada desain pengembangan yang dilakukan oleh PT Alam Sutera Realty Tbk patung Garuda Wisnu Kencana akan mengisi tata ruang kawasan Taman Budaya sebesar 4 hektar dengan jarak pandang yang sangat jauh sampai 20km. Hal ini berarti patung Garuda Wisnu Kencana akan dapat terlihat dari Tanah lot, Nusa Dua hingga Kuta. Patung Garuda Wisnu Kencana terbuat dari Baja, Tembaga dan Semen kira-kira seberat 4.000 ton dengan lebar 60 meter dan tinggi sekitar 75 meter.

Patung Garuda Wisnu Kencana ini terbuat dari bahan campuran baja dan tembaga dengan berat 4.000 ton yang memiliki tinggi 75 meter dan lebar 60 meter yang mana diproyeksikan untuk dapat dilihat dengan jarak pandang sampai 20 Km yang mana membuat patung ini dapat dilihat dari Kuta, Nusa Dua, Sanur, hingga Tanah Lot. Patung ini merupakan suatu symbol dari misi penyelamatan lingkungan

dan dunia. Patung tersebut akan lebih tinggi dari Patung Liberty. Disisi lain, kawasan taman budaya Garuda Wisnu Kencana terletak pad dataran padasan kapur dipesisir sehingga menambah tinggi dari patung dan memberikan efek yang megah.

Lokasi Garuda Wisnu Kencana berjarak 25 km dari Denpasar ataupun Bandara Ngurah Rai. Letaknya menghadap pada wilayah wisata pesisir selatan Bali dan berada di atas dataran tinggi batu kapur. Latar belakang yang alami dan panorama yang sangat mengesankan membuat Garuda Wisnu Kencana menjadi suatu ikon atau lambang seni dan budaya di Pulau Dewata. Kegiatan budaya di Bali telah terangkum semua di Garuda Wisnu Kencana yang memiliki luas 250 ha. Fasilitas dan pelayanan yang tepat guna, kemegahan monumental dan kekhusukan spiritual dirangkai dengan sentuhan sempurna dan modern, semuanya dapat disaksikan oleh pengunjung Garuda Wisnu Kencana.

Keunikan dan daya tarik dari taman budaya Garuda Wisnu Kencana berada di atas dataran tinggi batu kapur padas dan menghadap ke kawasan wisata pesisir selatan Bali, dengan latar panorama yang sangat mengagumkan membuatnya memiliki kesan alami, Garuda Wisnu Kencana Cultural Park dijadikan sebagai jendela budaya dan seni bagi Pulau Dewata. Garuda Wisnu Kencana sebagai salah satu destinasi utama berbagai pameran, pertunjukan kesenian dan konferensi atau kunjungan santai bahkan spiritual. Hal ini karena jarak tempuh dari Bandara Ngurah Rai ke Garuda Wisnu Kencana sekitar 15 menit sedangkan dari perhotelan utama kurang dari satu jam. Monument ini berkembang menjadi taman budaya dan ikon bagi pariwisata Bali dan Indonesia. Wilayah Garuda Wisnu Kencana Cultural Park berada di 263 meter di atas permukaan laut atau 146 meter di atas permukaan tanah. Patung ini akan terlihat dari Nusa Dua, Sanur, Kuta hingga Tanah Lot dengan estimasi antara tata ruang dan jarak pandang sampai 20 km. Patung ini adalah salah satu simbol dari tugas penyelamatan dunia dan lingkungan. Apabila pembangunan ini selesai, patung ini akan lebih unggul dari liberty dan menjadi patung terbesar di dunia. Seperti istana-istana Bali pada zaman dahulu, luas 250 ha akan merangkum berbagai rupa tempat pertunjukan, layanan tata boga dan seni budaya.

Kekhusukan spiritual dan kemegahan monumental yang semuanya telah sempurna dengan sentuhan modern dari fasilitas-fasilitas serta pelayanan tepat guna akan disaksikan oleh pengunjung yang datang ke Garuda Wisnu Kencana. Garuda

Wisnu Kencana sangat banyak dikunjungi oleh ribuan pengunjung yang hadir ke event kebudayaan ataupun seorang diri yang hanya menikmati minuman dan makanan ringan sambil menikmati keindahan alam, matahari terbenam, budaya bali bahkan keramah tamahan dari penduduk asli sekitar.

### 2.2.2 Koleksi Serta Fasilitas Garuda Wisnu Kencana Cultural Park



Sumber : (GWK Area Map, 2019)

**Gambar 2.1 Map GWK**

- 1) Plaza Bhagawan, merupakan tempat pertama anda yang anda singgahi untuk membeli tiket masuk ke area kawasan Garuda Wisnu Kencana. Tiket yang dijual hanya terbagi dalam 2 kategori yaitu tiket untuk dewasa dengan harga Rp125.000,00 lalu tiket anak-anak(<100cm) dan senior(60tahun+) seharga Rp100.000,00.
- 2) Commercial Strip, merupakan jalan penghubung antara Plaza Bhagawan dengan kawasan Garuda Wisnu Kencana yang mana di sepanjang jalan terdapat pedagang-pedagang mulai dari souvenir hingga makanan.
- 3) Kencana Souvenir, terdapat tempat penjualan souvenir khas Bali dan marchandhise Garuda Wisnu Kencana yang dapat ditemukan oleh para pengunjung serta di tempat ini dapat mencetak foto hasil berkunjung pengunjung selama berada di kawasan Garuda Wisnu Kencana

- 4) Kencana Photo Studio, studio foto yang mana pengunjung dapat berfoto menggunakan pakaian adat khas bali dengan background dari patung garuda wisnu kencana.
- 5) Tirta Amertha, lahan kosong yang mana setiap saatnya ada pertunjukan air mancur, di tirta Amertha juga terdapat penampilan Joged Bumbung yang diadakan setiap pukul 17.30 setiap harinya.
- 6) Street Theater, titik kumpul kunjungan Taman Budaya Garuda Wisnu Kencana. Disini terdapat beberapa ukiran mengenai sejarah singkat dari Garuda Wisnu Kencana. Di Kawasan ini terdapat restoran dan café seperti Starbucks, Domba Coffee, dan Restoran Bebek Bengil.
- 7) Amphitheater, gedung yang digunakan untuk pementasan khusus dengan akustik kelas VVIP. Mulai dari pagi hari pukul 10.00 sampai sore pukul 15.00 pengunjung menikmati tari-tarian mulai dari tari bali, tari keris barong, garuda wisnu ballet, serta tari nusantara. Pertunjukan ini sudah termasuk dengan tiket masuk yang dijual serta diadakan setiap harinya.
- 8) Jendela Bali Restaurant, merupakan restaurant yang dimiliki oleh Garuda Wisnu Kencana yang mana menawarkan konsep makanan fine dining makanan khas bali yang ditemani juga dengan pemandangan kota bali yang indah dari atas.
- 9) Warung Jinjing, merupakan restoran kecil yang dibuat menyerupai kedai. Disini pengunjung dapat menikmati makanan ringan mulai dari pisang goreng hingga waffle, disini juga pengunjung dapat menikmati jamu-jamuan tradisional yang sudah dikemas secara baik dan modern.
- 10) Food Court, ermpat yang berada di kawasan Garuda Wisnu Kencana yang mana menjual makanan serta minuman dari beberapa daerah di Indonesia
- 11) Beranda Restaurant, merupakan tempat makan dengan konsep “all you can eat” yang menyajikan makanan internasional. Pengunjung dapat bersantap siang dan malam di tempat ini dengan harga Rp150.000,00 ++
- 12) Kura-Kura Plaza, merupakan destinasi pertama saat anda memasuki kawasan Garuda Wisnu Kencana yang mana terdapat kolam dengan design yang sangat cantik dan didukung dengan keindahan alam yang ada.
- 13) Plaza Wisnu, pengunjung dapat menyaksikan keindahan panorama disekitar patung wisnu dan di hari-hari tertentu plaza wisnu menyelenggarakan acara

tradisional Bali. Area wisnu plaza terdapat air mancur yang mengelilinginya dan terdapat sumur suci yang konon tidak pernah kering walaupun pada musim kemarau. Di samping patung wisnu terdapat Parahyangan Somaka Giri yang secara historis rakyat daerah tersebut mempercayai sumber air yang ada di Parahyangan Somaka Giri sebagai keberkahan dan kekuatan magis yang dapat menyembuhkan penyakit dan meminta pertolongan kepada dewa hujan apabila memasuki musim kemarau.

- 14) Garuda Cinema, bioskop mini yang menampilkan film animasi tentang Wisnu Kecil. Area ini dibuka mulai pukul 11.00 sampai 17.30 yang mana setiap sesi berlangsung selama 30 menit
- 15) Plaza Garuda, modul kepala burung garuda yang pada rencana awalnya akan dipindahkan di patung Garuda Wisnu Kencana namun hal ini tidak dilakukan karena Plaza Garuda sudah menjadi destinasi tersendiri saat berada di kawasan Garuda Wisnu Kencana
- 16) Segway & Skutis, fasilitas yang dapat di sewa di kawasan Garuda Wisnu Kencana, Segway dan Skutis dapat digunakan di area Lotus Pond dan Festival park. Untuk tarifnya Segway seharga Rp60.000,00 / 15 menit dan Skutis dengan tarif Rp80.000,00 / 15 menit
- 17) Peace of Memorial Statue, patung ibunda dari Wisnu yang sedang mengangkat tirta amerta (air Suci) yang mana patung ini terdapat di area ujung dari lotus pond
- 18) *Lotus Pond*, merupakan lokasi terbesar kedua di Taman Budaya Garuda Wisnu Kencana. Garuda Wisnu Kencana telah dipercaya selama-selama bertahun-tahun untuk penyelenggaraan acara berskala nasional maupun internasional, seperti konser musik dan pertemuan internasional. Tempat ini unik karena terdapat pilar batu kapur disisi dengan dilatar belakang oleh patung Garuda yang megah. Lotus pond berasal dari teratai yang memiliki makna keindahan, kesuburan dan kemakmuran. Hal ini dikarenakan hampir semua Dewa Hindu duduk diatas bunga ataupun membawa bunga teratai salah satunya yaitu Dewa Wisnu. Teratai disimbolkan sebagai kehidupan manusia, seperti akar teratai tumbuh dalam lumpur bersimbol melambangkan kehidupan material, tangkai yang melilit di air bersimbol eksistensi dunia abstrak. Bunga yang



- menopang di atas air bersimbol emblematical spiritual. Pengunjung yang datang ke Lotus Pond dapat menyaksikan tari kecak secara gratis pada pukul 18.30 – 19.30 WITA. Tarian daerah lainnya seringkali berkolaborasi dengan tari kecak.
- 19) Festival Park, merupakan area outdoor terbesar di Garuda Wisnu Kencana, bahkan Bali. Penggunaan area ini sama seperti dengan penggunaan area Lotus Pond.
  - 20) GWK Statue, merupakan koleksi terbaru dari Garuda Wisnu Kencana yang rampung pada tahun 2018 yang mana merupakan patung tembaga tertinggi di Indonesia dan patung tertinggi ke 4 di Dunia. GWK Statue menggambarkan Dewa Wisnu yang menunggangi Garuda. Patung ini memiliki tinggi 120.9m. Patung ini ditopang oleh bangunan dasar 5 lantai yang dinamai pedestal yang nantinya akan dijadikan tempat *Meetings, incentives, conferencing, exhibitions*. Patung Garuda Wisnu Kencana ini dapat dikunjungi lantai 9 dan lantai 23 dengan tambahan biaya Rp150.000,00 / orang. Pada lantai 9 pengunjung dapat melihat sejarah Garuda Wisnu, sedangkan pada lantai 23 Pengunjung dapat melihat sejarah pembuatan patung Garuda Wisnu Kencana dan melihat pemandangan Bali dari puncak tertinggi di kawasan Garuda Wisnu Kencana
  - 21) Indraloka Garden, merupakan suatu taman yang mana dapat digunakan untuk mengadakan pernikahan ataupun perkumpulan sambil melihat pemandangan bali yang indah dari Indraloka Garden.

## **2.3 Visi dan Misi**

### **2.3.1 Visi**

PT Alam Sutera Realty Tbk. senantiasa memposisikan diri sebagai pengembang properti terbaik dengan mengutamakan inovasi untuk meningkatkan kualitas kehidupan manusia. (Alam Sutera, 2019)

### **2.3.2 Misi**

1. Membangun tata kelola yang bersih serta untuk menjalin keseimbangan antara perusahaan dengan pemegang saham untuk tujuan kemajuan perusahaan.
2. Pelayanan prima serta pengembangan produk yang inovatif, berkualitas.

3. Perusahaan yang memberikan kesempatan untuk berkembang bagi karyawan dan senantiasa menciptakan lingkungan kerja yang profesional dengan berlandaskan nilai budaya perusahaan dengan harapan seluruh karyawan dapat merealisasikan potensi dan meningkatkan produktivitas perusahaan.
4. Memaksimalkan setiap potensi properti yang dikembangkan melalui integrasi pengembangan, sehingga pembangunan dari setiap unit bisnis usaha dapat memberikan nilai yang tinggi bagi pemangku kepentingan.
5. Menjalin hubungan kerjasama yang baik dan menguntungkan serta berharap hubungan kerjasama yang berkelanjutan. (Alam Sutera, 2019)

## **2.4 Penghargaan yang diraih**

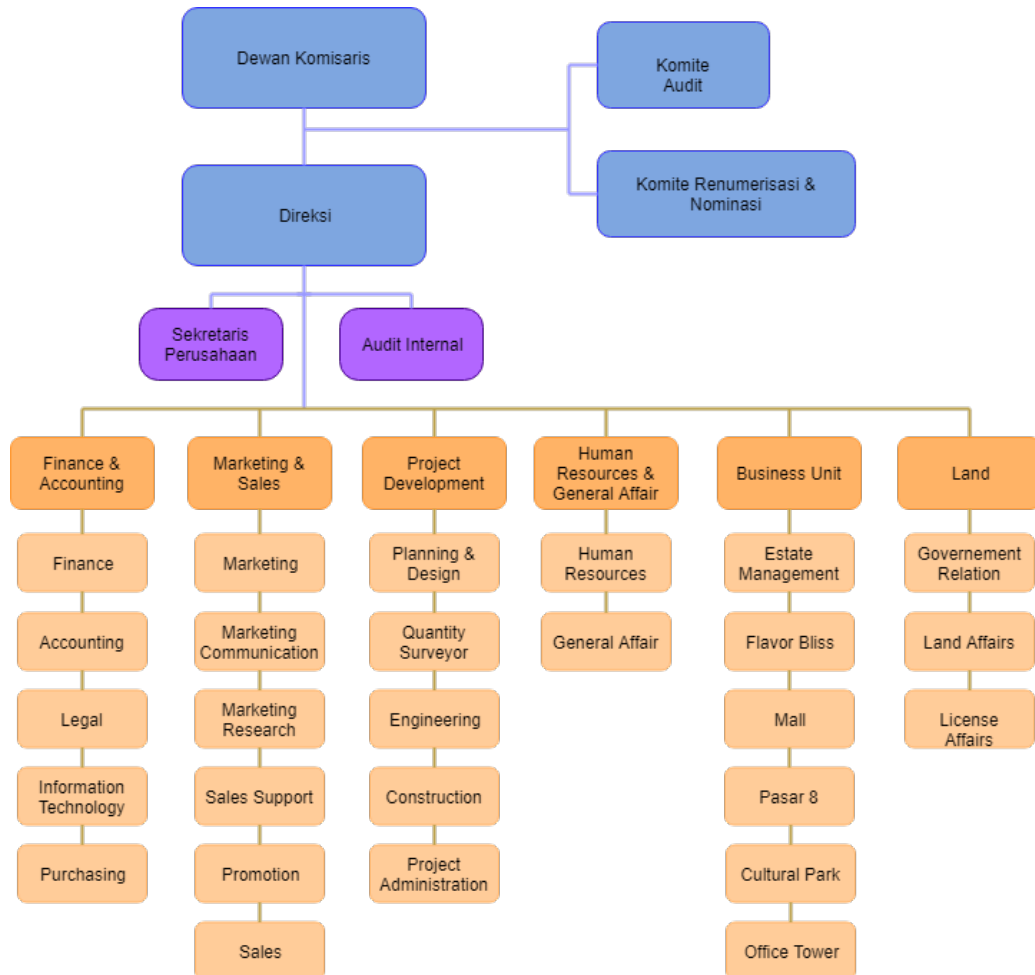
Adapun penghargaan yang pernah diraih oleh PT Alam Sutera Tbk. antara lain sebagai berikut:

1. Anugerah Perusahaan Terbuka Indonesia Iii 2016 : Peringkat 10 Kategori Kelompok Usaha Properti Dan Real Estate
2. Bci Asia - Top Ten Developers 2012 & 2013 - Indonesia
3. Btn Property Awards 2015 - Pengembang Yang Mengutamakan Pembangunan Kawasan Hunian Terpadu Dengan Mengedepankan Konsep Harmonisasi Dengan Alam (Kategori Kemitraan Pengembang Prima)
4. Capital Market Awards 2012 - Emiten Saham Terbaik Kapitalisasi Pasar Sampai Dengan Rp 10 Triliun
5. Consumer Choice Awards 2015 - Best Brand Awareness Developer Residential
6. Consumer Choice Awards 2015 - Best Online Presence Residential
7. Fiabci Indonesia - Bni Prix D'excellence Awards 2009
8. Fiabci Indonesia - Bni Prix D'excellence Awards 2012 Outstanding Achievement Masterplan Category
9. Finance Asia - Best Mid-cap (Ranked 1st) Kategori Asia's Best Companies 2014
10. Forbes Indonesia - Best Of The Best Awards The Top 50 Companies For 2012

11. Forbes Indonesia - Golden Award For Winning Five Years In Row (Pt Alam Sutera Realty Tbk.)
12. Forbes Indonesia - The Best Of The Best Awards 2011 The A List - The 40 Top Performing Small & Midsized Companies
13. Forbes Indonesia - Trifecta Award For Winning Three Years In A Row
14. Green Property Awards 2016 - Green Planning Kategori Housing Estate - New Cluster Untuk Leora @ Alam Sutera
15. Indonesia Brand Champion - Platinum Brand Champion Of Most Preferred Developer Brand Category: Developer With Asset < 15 T By Markplus Insight
16. Indonesia Wow Brand 2014 - Silver Champion Dalam Kategori Residential Property Developer (Asset Idr 10 - 20 Trillion)
17. Indonesia Wow Brand 2015 - Bronze Champion Kategori Residential Property Developer (Asset Idr 10 - 20 Trillion)
18. Infobank - 100 Fastest Growing Company Awards - Kategori Asset 10 Trilliun Ke Atas (Peringkat 9)
19. Investor Awards - Best Listed Companies 2010 Emiten Terbaik Sektor Properti & Konstruksi Bangunan
20. Investor Awards - Best Listed Companies 2011 & 2012 Nominasi Emiten Terbaik 2011 & 2012
21. Investor Awards - Best Listed Companies 2012 Top Performing Listed Companies 2012 Kapitalisasi Pasar > Rp 10 Triliun
22. Investor Awards - Best Listed Companies 2013 Top Performing Listed Companies 2013 Kapitalisasi Pasar > Rp 10 Triliun
23. Investor Awards - Best Listed Companies 2013. Nominasi Emiten Terbaik 2013
24. Property Indonesia Awards 2015 - The Well Implemented Township Project
25. Sila Awards - Silver Award For Excellence Kategori Master Planning (Garuda Wisnu Kencana Cultural Park) Oleh Singapore Landscape Architecture Awards 2013

## 2.5 Struktur Organisasi

### PT ALAM SUTERA REALTY TBK

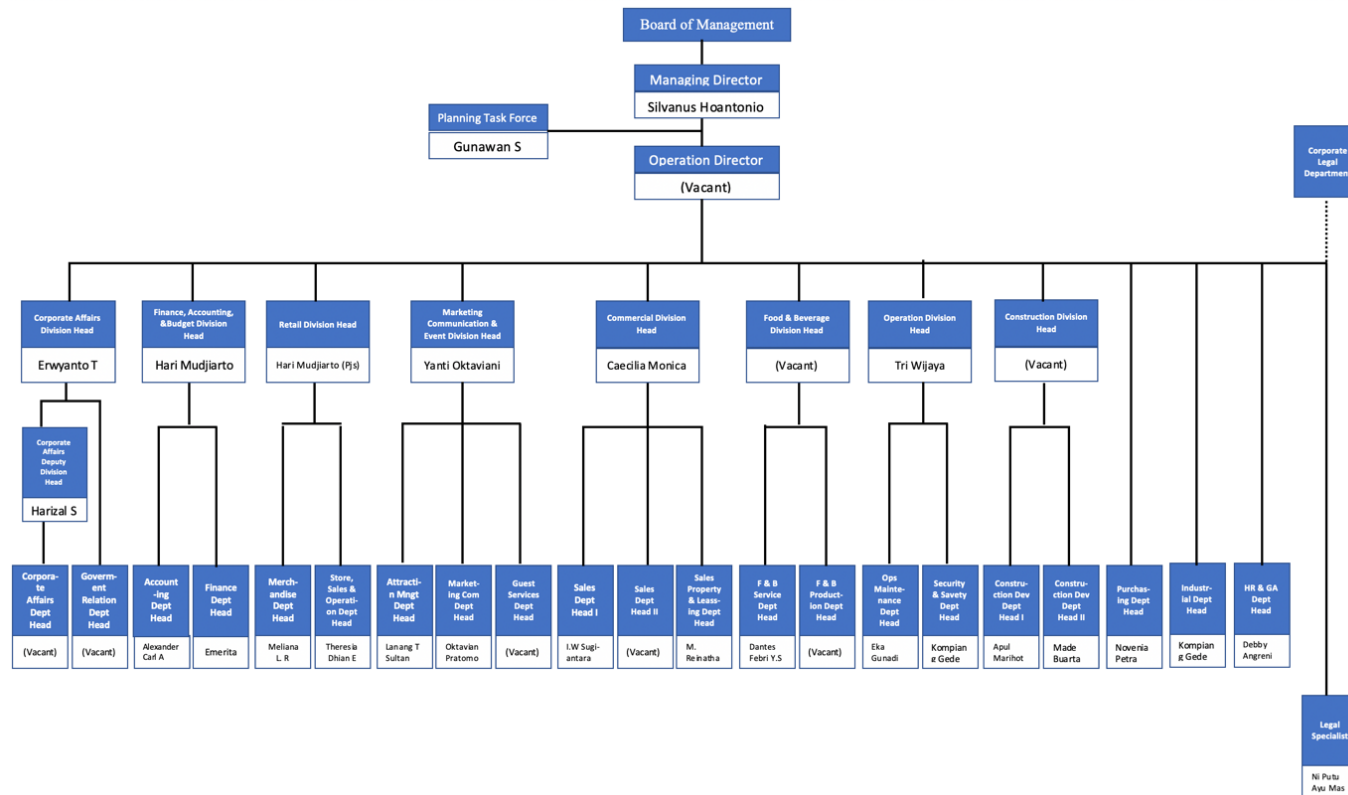


Sumber: (Alam Sutera, 2018)

**Gambar 2.2 Struktur Organisasi Alam Sutera**

Alam Sutera dalam struktur organisasinya terbagi dalam 6 divisi besar yaitu Finance&Accounting, Marketing&Sales, Project Development, Humar Resources & General Affair, Business Unit, dan Land. Garuda Wisnu Kencana sendiri berada di divisi Business Unit yang mana Business Unit tersebut dipimpin oleh salah satu anggota dari Komite Renumerisasi & Nominasi. Untuk Garuda Wisnu Kencana Sendiri dipimpin oleh Bapak Silvanus Hoantonio Purnama.

## Struktur Organisasi PT Garuda Adhimatra Indonesia



Sumber: Dok . *Internal* Perusahaan

**Gambar 2.3 Struktur Organisasi Garuda Wisnu Kencana**

## 2.6 Budaya Karyawan Alam Sutera

Dalam sebuah perusahaan tentu pasti memiliki budaya guna untuk memberikan jati diri perusahaan dalam melayani customer, sesama rekan kerja dan juga yang terutama paling penting adalah memberikan landasan untuk memutuskan sebuah keputusan. Alam Sutera Realty sendiri memiliki budaya yang diterapkan oleh perusahaan kepada karyawannya yaitu GREAT (Great, 2019) yang mana antara lain sebagai berikut:

- 1) *Integrity*, menjadi *individual* yang menjalani kewajibannya dan bertanggung jawab dalam segala tindakannya sesuai dengan peraturan dan kebijakan perusahaan di dalam maupun diluar perusahaan.
- 2) *Respect*, memahami dan mengapresiasi perbedaan, menjaga keterbukaan dalam interaksi dengan berbagai pihak sehingga membangun hubungan yang harmonis dan terpercaya.
- 3) *Delighting customer*, pengalaman dan pelayanan pelanggan merupakan fokus utama perusahaan.
- 4) *Passion for excellence*, terus melakukan inovasi dan kesempurnaan dalam bekerja.
- 5) *Competence*, menguasai bidang pekerjaan masing-masing dan mau membagikannya dengan rekan kerja sehingga bisa terus berkembang.

## 2.7 LANDASAN TEORI

### 2.7.1 Teori Manajemen

#### A. Pengertian manajemen

Hasibuan (2014) menjelaskan bahwa manajemen merupakan ilmu dan seni yang mengatur proses dan pemanfaatan sumber daya manusia (SDM) serta sumber lainnya secara efisien dan efektif guna mencapai tujuan tertentu. Sedangkan menurut Stoner (2016), manajemen merupakan proses kepemimpinan, organisasi, perencanaan hingga pengendalian anggota organisasi dalam memanfaatkan sumber daya organisasi untuk tujuan yang telah ditetapkan. Pengertian manajemen secara

umum memaknai proses perencanaan, pengorganisasian, pengarahan, dan pengawasan yang dilakukan oleh sumber daya manusia organisasi terhadap penggunaan sumber daya organisasi untuk mencapai tujuan dan misi organisasi (Handoko, 2015)

Sedangkan menurut Robbins, Coulter dan DeCenzo (2017) menjelaskan bahwa “*management as a process of planning, and control of resources to achieve the objectives (goals) effectively and efficiently. Effective means that the goal can be achieved in accordance with the planning, while efficiently means that the task at hand done correctly, organized, and in accordance with the schedule*”. Artinya “Manajemen sebagai sebuah proses perencanaan, pengorganisasian, pengkoordinasian, dan pengontrolan sumber daya untuk mencapai sasaran (tujuan) secara efektif dan efisien. Efektif berarti bahwa tujuan dapat dicapai sesuai dengan perencanaan, sementara efisien berarti bahwa tugas yang ada dilaksanakan secara benar, terorganisir, dan sesuai dengan jadwal”.

Berdasarkan identifikasi definisi diatas maka dapat disimpulkan bahwa manajemen berkaitan dengan usaha untuk mencapai tujuan organisasi dengan melaksanakan fungsi-fungsi perencanaan (*planning*), pengorganisasian (*organizing*), pelaksanaan (*actuating*), dan pengawasan (*controlling*).

## **B. Fungsi-fungsi manajerial**

Robbins, Coulter dan DeCenzo (2017) menjelaskan bahwa fungsi manajemen secara sederhana berkaitan dengan empat proses, yaitu *planning* (perencanaan), *organizing* (pengorganisasian), *actuating* (pelaksanaan), dan *controlling* (pengawasan):

### **1) *Planning* (Perencanaan)**

#### **a. Pengertian Perencanaan**

Perencanaan merupakan penetapan pekerjaan atau beban kerja terhadap sumber daya manusia yang dimiliki organisasi baik berdasarkan kelompok kerja maupun individual, penetapan ini berkaitan langsung dengan tujuan organisasi. Setiap perencanaan terdapat kegiatan pengambilan keputusan, pemilihan alternatif pekerjaan dan penugasa. Penting seorang

manajer sumber daya manusia untuk memiliki cara pandang yang luas dan visioner untuk melihat dan merumuskan pola serta tindakan yang dilakukan dimasa depan.

b. Perencanaan dalam sektor sumber daya manusia memiliki proses yang cukup rumit berikut tindakan perencanaan yang diperlukan:

- i. Menentukan tujuan dan capaian yang ingin diperoleh perusahaan. perencanaan;
- ii. Menetapkan tindakan dan berbagai gerakan lainnya untuk sampai pada tujuan.
- iii. Meningkatkan dan mengembangkan dasar pemikiran dan filosofi kondisi mendatang;
- iv. Identifikasi strategi guna mencapai tujuan.; dan
- v. Mengimplementasi, merencanakan tindakan umpan balik dan evaluasi.

c. Elemen Perencanaan

Setiap perencanaan dalam manajemen organisasi memiliki elemen yang mendukung, elemen tersebut dibagi menjadi dua yaitu rencana dan sasaran; Rencana merupakan sebuah strategi atau skema untuk mencapai tujuan, pada setiap rencana terdapat tindakan-tindakan, alokasi sumber daya, jadwal dan lainnya. Rencana harus terukur oleh karena itu terdapat cangkupan, frekuensi, jangka waktu dan ukuran lain yang sesuai dengan tujuan. Sasaran merupakan sebuah tujuan yang ingin dicapai oleh organisasi, saran akan membantu memandu manajemen untuk bertindak secara terukur. (Robbins, Coulter, & DeCenzo, 2017)

d. Unsur-unsur Perencanaan

Ketika perencanaan dibuat maka setidaknya terdapat enam pertanyaan yang harus dijawab oleh manajemen, yaitu:

- (1) Tindakan seperti apa yang akan dilakukan? Pertanyaan ini dimaksudkan untuk mengidentifikasi tujuan.



- (2) Kenapa tindakan tersebut perlu dilakukan? Meyakinkan kelompok akan faktor-faktor yang dibutuhkan dimasa depan.
  - (3) Dimana, kapan, bagaimana tindakan tersebut akan dilakukan? Spesifikasi terukur dari sebuah tindakan.
  - (4) Siapa yang akan melakukan tindakan tersebut? alokasi sumber daya.
  - (5) Bagaimana cara melakukan tindakan tersebut? Menjelaskan metode pelaksanaan.
  - (6) Apa ukuran tindakan tersebut berhasil dilakukan? Evaluasi dan umpan balik.
- e. Perencanaan dalam manajemen diklasifikasikan menjadi 4 rencana, berikut klasifikasi yang sering dilakukan:
- i. *Profit Planning*, jenis rencana ini fokus pada perolehan laba, para manajer akan melakukan beberapa langkah strategis untuk memastikan organisasi mendapatkan laba dari produksi mereka. Ini termasuk juga dalam rencana pendapatan dan pengeluaran.
  - ii. *Development planning*, rencana jenis ini bertujuan untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas proses manajemen organisasi dan memastikannya tetap pada tujuan.
  - iii. *User Planning*, perencanaan jenis ini menjawab pertanyaan dari para pelanggan terkait proses produksi yang dilakukan organisasi.
  - iv. *Internal Planning*, rencan ajenis ini bertujuan untuk mengembangkan anggota organisasi guna memastikan produktivitas mereka terjaga dan terus berkembang.
- f. Tipe-tipe Perencanaan
- Robbins, Coulter dan DeCenzo (2017) menjelaskan bahwa dilihat dari waktu, arah dan frekuensinya, rencana memiliki beberapa tipe:

- i. *Short Range Plans* atau perencanaan jangka panjang, memiliki jangka waktu yang relatif cepat yaitu 1 sampai dua tahun.
  - ii. *Long Range Plans* atau perencanaan jangka panjang, memiliki jangka waktu yang lama sekitar 5 tahun atau lebih.
  - iii. Perencanaan strategi, tipe perencanaan jangka panjang yang komprehensif sesuai dengan visi perusahaan.
  - iv. Perencanaan operasional, tipe perencanaan jangka pendek yang teknis, berkisar pada operasi perusahaan.
  - v. Perencanaan tetap, perencanaan yang digunakan untuk tindakan atau strategi atau kegiatan yang berulang.
  - vi. Perencanaan sekali, perencanaan yang digunakan untuk situasi yang unik.
- g. Dasar-dasar Perencanaan yang Baik

Robbins, Coulter dan DeCenzo (2017) menjelaskan bahwa dalam perencanaan yang baik terdapat dasar-dasar atau prinsip yang harus di patuhi:

- i. *Benchmarking*, setiap perencanaan diharapkan memiliki pedoman dan perbandingan eksternal untuk mengevaluasi perencanaan tersebut dan memastikan perencanaan berjalan sesuai dengan tujuan dan menentukan tindakan dimasa depan.
- ii. *Forecasting*, setiap perencanaan harus memiliki asumsi yang akan datang dimasa depan.
- iii. *Participation* atau keterlibatan, setiap perencanaan harus memiliki alokasi sumber daya manusia yang sesuai dengan terus memastikan bahwa setiap anggota organisasi memiliki fungsi dan keterlibatan yang optimal.
- iv. *Scenario*, perencanaan terdiri dari tindakan-tindakan yang akan dilakukan untuk mencapai tujuan, oleh

karena itu skenario penting guna memastikan bahwa rencana dapat berjalan dengan baik.

- v. Konsultan, setiap perencanaan hendaknya memiliki konsultan untuk memastikan bahwa strategi mereka akan berhasil berdasarkan pengalaman sebelumnya, para staf konsultan ini akan bertanggung jawab untuk mengarahkan, mengkoordinasi dan memastikan perencanaan akan berjalan dengan baik.

## 2) Pengorganisasian (*Organizing*)

Pengorganisasian merupakan sebuah tindakan untuk mengatur, mengimpun dan mengalokasikan sumber daya yang diperlukan guna mencapai tujuan, pengorganisasian juga memastikan bahwa perencanaan akan dapat dilakukan.

- a. Ciri-ciri Organisasi, adalah sebagai berikut:
  - i. Terdapat anggota atau terdiri dari sekelompok orang.
  - ii. Memiliki format keterikatan dan tata tertib.
  - iii. Terdapat wewenang, struktur dan koordinasi tugas.
  - iv. Terdapat sasaran, misi, visi dan tujuan.
- b. Komponen-komponen Organisasi, organisasi terdiri dari empat komponen yaitu “WERE” (*Work, Employees, Relationship* dan *Environment*):
  - i. *Work* (Pekerjaan) adalah proses dan fungsi dari organisasi yang berasal dari perencanaan dan sasaran yang telah ditetapkan.
  - ii. *Employees* (Pegawai) adalah anggota organisasi yang ditugaskan melakukan pekerjaan tertentu atau tugas tertentu sesuai dengan kewenangan, struktur dan koordinasi mereka guna mencapai tujuan organisasi.
  - iii. *Relationship* (Hubungan) setiap organisasi harus memiliki hubungan atau keterikatan yang jelas, baik sebagai pemberi kerja dan pegawai, keterikatan kontrak,

sukarela atau keterikatan lainnya. Hubungan ini akan menjaga interaksi antar anggota organisasi.

- iv. *Environment* (Lingkungan) adalah setiap organisasi memiliki unsur-unsur pembentuk baik secara abstrak maupun fisik, lingkungan abstrak seperti budaya, tugas dan wewenang sedangkan lingkungan fisik seperti bangunan, tata tertib lokasi dan lainnya.
- c. Tujuan organisasi, organisasi harus memiliki tujuan untuk dapat beroperasi, tujuan adalah pernyataan tentang apa yang ingin dicapai oleh organisasi dimasa depan. Tujuan berpengaruh terhadap perencanaan, pelaksanaan, proses dan seluruh kegiatan organisasi lainnya.
- d. Prinsip-prinsip organisasi, organisasi juga memiliki prinsip yang harus ditaati oleh anggota organisasi guna memastikan mereka mencapai tujuan:
  - i. Prinsip bahwa organisasi harus mempunyai tujuan yang jelas ;
  - ii. Prinsip fleksibilitas; dan
  - iii. Prinsip fungsional;
  - iv. Prinsip kepemimpinan.
  - v. Prinsip kesatuan perintah;
  - vi. Prinsip keseimbangan;
  - vii. Prinsip pembagian pekerjaan;
  - viii. Prinsip pemisahan;
  - ix. Prinsip pendelegasian wewenang;
  - x. Prinsip pertanggungjawaban;
  - xi. Prinsip rentang pengendalian;
  - xii. Prinsip skala hirarki;
- e. Manfaat pengorganisasian, ialah:
  - i. Menciptakan hubungan yang erat dan baik antar anggota organisasi sehingga tujuan organisasi akan dapat tercapai.

- ii. Pendelegasian wewenang dan pengalokasian sumber daya yang dapat meningkatkan efisiensi perencanaan.
  - iii. Menciptakan garis koordinasi dan tugas yang jelas, sehingga setiap anggota organisasi akan mengetahui kepada siapa mereka harus bertanggung jawab.
- 3) *Actuating* (Pelaksanaan), pelaksanaan atau *actuating* merupakan elemen manajemen yang bertujuan untuk menggerakkan anggota organisasi sesuai dengan perencanaan guna mencapai tujuan yang telah ditetapkan bersama.
- 4) *Controlling* (Pengawasan)
  - a. Pengertian Pengawasan, pengawasan merupakan tindakan manajemen untuk memastikan bahwa setiap tindakan yang dilakukan oleh anggota organisasi sesuai dengan rencana mereka.
  - b. Tahap-tahap Pengawasan, pengawasan memiliki lima tahapan, yaitu:
    - i. Menetapkan standar;
    - ii. Menetapkan pengukuran, metode dan pelaksanaan pengawasan.
    - iii. Melakukan pengukuran dan pengawasan.
    - iv. Membandingkan pelaksanaan dengan standar yang telah ditetapkan dan menganalisa penyimpangannya.
    - v. Pengambilan tindakan korektif atas temuan pengawan.
  - c. Tipe-tipe Pengawasan, pengawasan dibagi menjadi tiga tipe, yaitu:
    - i. *Concurrent Control*, tipe ini merupakan pengawasan yang dilakukan dengan melakukan perbandingan antara prosedur dengan kegiatan yang dilakukan. Pengawasan ini menjamin ketepatan pelaksanaan suatu kegiatan.
    - ii. *Feedback Control*, tipe ini mengukur hasil dari kegiatan yang telah dilaksanakan sesuai dengan catatan pengawasan.

- iii. *Feedforward Control*, tipe ini dirancang guna mengantisipasi masalah-masalah dan penyimpangan dari temuan pengawasan dan standar tujuan yang memungkinkan koreksi.

## **2.7.2 Manajemen Keuangan**

### **2.7.2.1 Pengertian Manajemen Keuangan**

Sudana (2015) menjelaskan bahwa setiap perusahaan yang memiliki tujuan organisasi membutuhkan manajemen keuangan agar tujuan tersebut dapat tercapai dan setiap kegiatan organisasi dapat berjalan dengan baik. Lebih lanjut Sudana (2015) menjelaskan bahwa manajemen keuangan merupakan seluruh kegiatan perusahaan yang berkaitan dengan memperoleh aset, mengelola aset, menggunakan aset, memperoleh dana yang sesuai dengan tujuan perusahaan secara keseluruhan. Setiap perusahaan disektor manapun membutuhkan manajemen keuangan untuk memastikan mereka mendapatkan efisiensi alokasi sumber daya.

Sudana (2015) menjelaskan bahwa manajemen keuangan adalah bidang keuangan yang fokus pada penerapan prinsip-prinsip keuangan pada suatu organisasi perusahaan guna mempertahankan nilai melalui pengelolaan sumber daya dan pengambilan keputusan yang tepat. Sudana (2015) menerangkan bahwa manajemen keuangan dalam perusahaan terdiri dari beberapa elemen, yaitu pendanaan, keputusan investasi, dan keputusan pengelolaan asset.

Horne & Wachowicz (2012) menjelaskan bahwa manajemen keuangan bertujuan untuk memastikan bahwa setiap tindakan organisasi berlangsung secara efisien, sehingga manajemen keuangan akan memberikan penilaian apakah suatu keputusan keuangan efisiensi atau tidak sesuai dengan standar tertentu. Sedangkan Sudana (2015) menjelaskan bahwa tujuan manajemen keuangan merupakan kegiatan untuk memaksimalkan nilai perusahaan.

Terdapat tiga fungsi utama dari manajemen keuangan menurut Martono dan Harjito (dalam Sudana, 2015), yaitu:

- a. Keputusan Investasi, manajemen keuangan berfungsi sebagai pedoman dalam keputusan investasi aktiva perusahaan. Manajemen keuangan memberikan penilaian atas keputusan investasi yang dilakukan

perusahaan, fungsi ini amat penting karena berhubungan dengan pendapatan laba, aliran kas, peningkatan aset dan penggunaan aktiva serta operasi perusahaan.

- b. Keputusan Pendanaan, manajemen keuangan berfungsi sebagai pengalokasian sumber dana perusahaan. Terdapat beberapa fungsi utama manajemen keuangan terkait dengan keputusan pendanaan, yaitu penetapan sumber dana, penetapan investasi dan perimbangan pembelajaan atau sering disebut struktur modal optimum.
- c. Keputusan Pengelolaan Aktiva, manajemen keuangan berfungsi pedoman dalam penggunaan dan pengelolaan aktiva, aset-aset yang dimiliki perusahaan harus dikelola secara efisien. Manajer keuangan bersama supervisor lainnya bertanggung jawab pada pelbagai tingkatan penggunaan aset perusahaan. Tanggung jawab ini memberikan menuntut manajer keuangan untuk memperhatikan pengelolaan aktiva lancar daripada aktiva tetap, sehingga setiap manajer keuangan akan mengalokasikan dananya sesuai kegiatan dan tujuan perusahaan.

### **2.7.3 Arus Kas**

#### **2.7.3.1. Pengertian Arus Kas**

Jumingan (2014 ) menjelaskan bahwa kas merupakan aktiva yang memiliki likuiditas tinggi bahkan paling likuid dibandingkan dengan aktiva lainnya. Hal ini berarti bahwa perusahaan yang memiliki kas yang banyak akan semakin tinggi pula likuiditas yang dimilikinya. Sedangkan Munawir (2015) menjelaskan bahwa, kas merupakan uang yang dapat dikontrol, dikelola dan digunakan oleh perusahaan. Pada laporan arus kas, kas yang tertera merupakan jumlah uang tunai yang dapat digunakan oleh perusahaan baik dalam simpanan bank, rekening giro atau dalam bentuk lainnya. Kas bukan merupakan elemen investasi dalam perusahaan. Pernyataan Standar Akuntansi (PSAK) no 2 Tahun 2014 menjelaskan bahwa arus kas masuk dan arus kas keluar atau setara kas merupakan kas.

#### **2.7.3.2 Jenis-jenis Arus Kas**

Terdapat tiga jenis arus kas, diantaranya adalah:

- 1) Arus Kas Operasi, jenis ini mengatur aktivitas operasi perusahaan yang menimbulkan beban dan pendapatan yang berpengaruh terhadap penentuan laba bersih (Jumingan, 2014 ). Arus kas ini diperoleh dari aktivitas utama perusahaan yang menghasilkan aktivta atau pendapatan, oleh karena itu arus kas ini berasal dari transaksi yang memepengaruhi penetapan laba dan rugi perusahaan (Munawir S. , 2015). Prihadi dalam (Munawir S. , 2015) menjelaskan bahwa terdapat terdapat dua pola arus kas operasi:
  - a. Arus kas operasi normal, pada keadaan normal maka arus kas seharunsya berada pada keadaan positif, yaitu keadaan dimana kas masuk lebih banyak daripada kas keluar. Arus kas positif diperoleh dari arus kas masuk yang berasal dari penjualan atu pendapatan yang lebih banyak dari beban atau pengeluaran.
  - b. Arus kas operasi jika negatif, pada keadaan ini arus kas berjalan tidak seimbang, perusahaan sedang dalam masalah dan keadaan yang tidak normal. Dimana arus kas negatif terjadi ketika beban dan pengeluaran lebih banyak daripada arus kas masuk atau pendapatan.
- 2) Arus Kas Investasi, setiap perusahaan selalu memiliki aktivitas investasi, baik pembelian, penjualan atau pengelolaan investasi serta aset tetap lainnya. Arus kas investasi berkenaan dengan pelunasan pinjaman, pengelolaan aset tetap, penjualan aset tetap, dan lainnya yang dapat melepaskan atau memperoleh aset non-kas (Subramanyam, 2017). Aktivitas investasi merupakan kegiatan perusahaan dalam menghasilkan pendapatan dari pengelolaan aset tetap. Prihadi (dalam Sumbramanyam, 2017) menjelaskan bahwa terdapat dua pola arus kas investasi, kedua pola tersebut terbalik dengan arus kas operasi, antara lain:
  - a. Kondisi normal, dalam keadaan normal maka arus kas investasi seharusnya negatif. Negatif dalam hal ini merupakan keadaan dimana pembelian aset tetap seperti gedung, perlatan, dan aktiva tetap lainnya lebih tinggi dibandingkn aktivitas penjualannya.



Kondisi normal ini memberikan arus kas negatif dimana pengeluaran kas akan lebih banyak.

- b. Arus kas positif, keadaan dimana penjualan lebih aktiva tetap lebih banyak dibandingkan dengan pembeliannya. Kondisi ini berarti bahwa perusahaan berkeinginan untuk mengurangi kapasitas aktiva tetap mereka dengan menjualnya dan mendapatkan pendapatan kas dari hasil penjualan tersebut.
- 3) Arus Kas Pendanaan, arus kas yang meliputi aktivitas menarik kas, mendukung bisnis dan kegiatan perusahaan dengan kas, mendistribusikan dan mengelola kas. Aktivitas pendanaan juga meliputi pelunasan dana hutang atau obligasi, peminjaman dan penambahan kas akibat dari hutang. Termasuk pula deviden atau imbal hasil dari investasi lainnya. (Subramanyam, 2017).

#### **2.7.3.3 Pengukuran Arus Kas**

Subramanyam (2017) menjelaskan bahwa perubahan kas harus sama dengan jumlah kas yang digunakan dari aktivitas investasi, pendanaan atau operasi.

Arus neto dari operasi

(-) Arus kas bersih dari aktivitas Pendanaan / Investasi

Perubahan netto kas

(+) Saldo awal periode

Saldo akhir periode

Pengukurna arus kas dibagi berdasarkan jenisnya:

- 1) Arus Kas Operasi, Subramanyam (2017) menjelaskan bahwa arus kas operasi adalah aktivitas operasi perusahaan yang berkaitan dengan laba. Aktivitas operasi dalam perusahaan meliputi arus kas keluar dan arus kas masuk yang berasal dari kegiatan operasi perusahaan, misalnya pemberian kredit pada pelanggan, pembelian persediaan, pendapatan dan pengeluaran untuk pembelian aktiva. Hery (2016) menjelaskan bahwa nilai kas bersih berasal dari aktivitas arus kas operasi yang positif dimana terdapat peningkatan kas dari penjualan atau pendapatan perusahaan, arus kas positif akan dikurangi dengan aktivitas arus kas

keluar seperti pembayaran hutang, pembayaran prive, pembayaran deviden dan lainnya. Menurut Fraser dan Ormiston (dalam Subramanyan 2017) bahwa arus kas operasi dapat ditentukan diketahui dari perhitungan berikut:

Laba Bersih

(+) Penyesuaian untuk merekonsiliasi laba bersih pada kas

(±) Kas yang disediakan (digunakan) oleh aktiva & kewajiban lancar

- 2) Arus Kas Investasi, Prihadi (dalam Sumbramanyam, 2017) menerangkan terkait arus kas investasi yang secara normatif ada pada posisi negatif. Lebih lanjut, sisi negatif dalam arus kas investasi dijelaskan bahwa keadaan dimana perusahaan secara normal melakukan belanja dengan membeli aktiva tetap sehingga aktiva tetap bertambah namun kas berkurang. Kas bersih yang disediakan (digunakan) oleh aktivitas investasi. Menurut Hery (2016) penurunan kas bersih dari kegiatan investasi perusahaan berdampak pada penggunaan kas operasi dan peningkatan pendanaan, arus kas operasi akan berkurang karena kas yang digunakan untuk membayar aktiva, sedangkan pendanaan akan bertambah karena aktiva tetap bertambah. Termasuk didalamnya adalah kegiatan pembelian aktiva tetap, ekspansi bisnis dan kegiatan investasi lain baik jangka pendek maupun jangka panjang. Penjualan atas aktiva tersebut masuk dalam arus kas investasi yang dapat diketahui dengan rumus :

(±) Tambahan (Penjualan) dari aset tetap seperti bangunan, properti, dan peralatan

(+) Aktivitas invesatasi lainnya

- 3) Arus Kas Pendanaan, Hery (2016) menjelaskan bahwa aktivitas pendanaan bersifat abstrak sehingga tidka terdapat pola tertentu. Hal tersebut menyebabkan arus kas pendanaan sulit untuk dipastikan pada sisi positif atau negatif. Aktivitas pendanaan dalam perusahaan termasuk pinjaman kreditur dan pengembalian pokok pinjaman atau seluruh aktivitas lain yang memperoleh sumber dana dari investasi. Hery (2016) menambahkan bahwa kas bersih dari aktivitas pendanaan,

diperoleh dari kenaikan kas bersih yang menyebabkan pembiayaan perusahaan seperti penjualan saham pada investor, setoran pemilik dan pinjaman jangka panjang. Sedangkan, penurunan kas bersih dari aktivitas pendanaan diperoleh dari pembayaran prive, deviden, pembelian investasi dan aset tetap. Hery (2016) kemudian menrumuskan kas bersih yang disediakan atau dapat digunakan dalam aktivitas pendanaan, misalnya:

Penjualan Saham Biasa

(±) Peningkatan (penurunan) dalam pinjaman jangka pendek

(+) Tambahan terhadap pinjaman jangka panjang

(-) Pengurangan pinjaman jangka panjang

(-) Deviden yang dibayar

#### **2.7.3.4 Arus Kas Operasi Kewajiban Lancar**

Amarilla, et. al (2017) menjelaskan bahwa arus kas dapat dihitung pula dengan rasio arus kas terhadap kewajiban lancar. Hal tersebut layaknya disebutkan oleh Hery (2016) yang menerangkan bahwa rasio arus kas dalam perusahaan terhadap kewajiban lancar memberikan informasi dan menunjukkan kemampuan arus kas operasi perusahaan dalam kemampuan mereka melunasi kewajiban lancar yang dimiliki. Munawir (2014) menjelaskan bahwa kewajiban lancar merupakan hutang jangka pendek yang dimiliki oleh perusahaan dalam satu tahun neraca yang meliputi : biaya yang masih harus dibayar, hutang dagang, hutang jangka panjang yang segera jatuh tempo, hutang pajak, hutang wesel, dan penghasilan yang diterima di muka. Sedangkan, rasio arus kas operasi terhadap kewajiban lancar ialah rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam melunasi kewajiban lancarnya berdasarkan arus kas yang dimilikinya. Ketika perusahaan memiliki rasio arus kas operasi terhadap kewajiban lancar dibawah 1, maka perusahaan tidak mampu melunasi kewajiban lancar dengan arus kas operasi yang dimilikinya. Sebaliknya, jika memiliki nilai diatas 1, maka perusahaan memiliki kemampuan untuk melunasi kewajiban lancar dengan arus kas operasi yang dimilikinya.